Matrícula N.º **186.456** | Fls. N.º **01F**

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, 22 de junho de 2021

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO CARLOS - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº 130.808
Ficha 073

Andrea Bastos Carvalhaes
Oficiala Substituta

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada como "Apartamento" nº 211, do BLOCO 02, localizada no 1º andar ou 2º pavimento, *a ser construída* no empreendimento denominado "RESERVA DOS PINHAIS" situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., na **Avenida Gregório Aversa, s/n,** composta de 02 (dois) dormitórios, banho, sala de estar/jantar e cozinha, e terá área real total de 102,245 metros quadrados; sendo 42,370 metros quadrados de área real privativa coberta; 2,585 metros quadrados de área real privativa coberta de padrão diferente ou descoberta, referentes a varanda coberta; 12,000 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 45,290 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,7695358%. Esta unidade possui como acessória a Vaga de Garagem nº 67, descoberta, localizada no andar térreo ou 1º pavimento.

PROPRIETÁRIA: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO URBAPLAN 011 SPE LTDA, com sede em Ribeirão Preto-SP, na Rua Hudson, nº 139, Jardim Canadá, inscrita no CNPJ/MF.nº 31.101.847/0001-96.

CONTRIBUINTE: 04.119.016.001 (em maior porção).

REGISTRO ANTERIOR: R.04/M.130.808 de 23/10/2018. (Protocolo nº 424.764 de 21/05/2021)

Renato Ramires Schöneborn Barros
Escrevente

Av.01/M.130.808 FC073 - Protocolo nº 429.548 de 30/08/2021
Pelo título que originou o R.08 da Matrícula nº 130.808 aos 16/09/2021, a empresa proprietária EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO URBAPLAN 011 SPE LTDA, já qualificada, **DEU** em **Primeira** e **Especial HIPOTECA,** transferível a terceiros, para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF.**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF., e inscrita no CNPJ/MF.nº 00.360.305/0001-04, este IMÓVEL, em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, no valor de **R$14.431.369,79** (englobada a outras 127 unidades). Prazo de Construção/legalização: 36 meses. Prazo de Amortização: 24 meses. Taxa de Juros: Nominal: 8,0000%; e, Efetiva: 8,3000%. Origem dos Recursos: FGTS/PCVA. Sistema de Amortização: SAC. Valor de avaliação, para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R$ 23.158.000,00. Comparecem no título como FIADORES as empresas: 1) BIVI HOLDING S.A.; e, 2) REGIONAL VITTA SÃO CARLOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; e como CONSTRUTORA a empresa VITTA RESIDENCIAL S.A., todas ali qualificadas. Demais cláusulas e condições são todas aquelas constantes do referido título. São Carlos, **16/09/2021**. O Escrevente, , Matheus Chiari.

CONTINUA NO VERSO

Matrícula N.º 186.456 | Fls. N.º 01V

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, 10 de fevereiro de 2022

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO CARLOS - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Edila Lima Serra Ribeiro
Oficial Interina

Av.02/M.130.808 FC073 - Protocolo nº 436.913 de 18/01/2022 - Reapresentado em 31/01/2022
Pelo título que dará origem ao R.03 desta, averbo o **DESLIGAMENTO deste imóvel da HIPOTECA** constante da **Av.01** desta, conforme autoriza a cláusula 1.1, do Instrumento Particular infra. São Carlos, **10/02/2022**.

Alexandra Maria Fabricio Dias
Escrevente

R.03/M.130.808 FC073 - Protocolo nº 436.913 de 18/01/2022 - Reapresentado em 31/01/2022
Por Instrumento Particular datado de 26/11/2021, com caráter de Escritura Pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61, da Lei 4.380/64, alterado pela lei 5.049/1966, a empresa proprietária EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO URBAPLAN 011 SPE LTDA, já qualificada, **VENDEU** para **NATHÁLIA GONÇALVES DE LARA**, brasileira, solteira, maior, professora de ensino de primeiro e segundo graus, portadora do CNH nº 03881025728 Órgão de Trânsito/SP, e do CPF/MF.nº 358.951.618-63, residente e domiciliada na Rua Raimundo Correa, nº 1.381, Apto 14, Bloco 02, Vila Marcelino, em São Carlos-SP, este **IMÓVEL** pelo valor da compra e venda do *terreno* de R$23.086,07, tendo o terreno mais construção (obras) o valor total de R$149.000,00; pagos da seguinte forma: R$28.744,46 o valor dos recursos próprios; R$4.258,65 o valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; e, R$115.996,89 o valor do financiamento concedido. VV/2022 - R$4.933,63. Comparecem no título como: CONSTRUTORA/FIADORA a empresa VITTA RESIDENCIAL S.A, e como ALIENANTE/ENTIDADE ORGANIZADORA/INCORPORADORA/SPE/FIADORA a empresa EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO URBAPLAN 011 SPE LTDA, ambas ali qualificadas. São Carlos, **10/02/2022**. *Alexandra Maria Fabricio Dias*
Escrevente

R.04/M.130.808 FC115 - Protocolo nº 436.913 de 18/01/2022 - Reapresentado em 31/01/2022
Pelo título que originou o R.03 desta, os adquirentes NATHÁLIA GONÇALVES DE LARA, já qualificada, **DEU** em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF.**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF., e inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, este **IMÓVEL**, em garantia do financiamento concedido no valor de R$115.996,89, a ser amortizado em 360 prestações mensais e sucessivas, sendo o encargo mensal inicial, Prestação(*a+j*), taxa de juros balcão: R$828,67, taxa de juros reduzida R$798,98, Prêmios de seguros: taxa de juros balcão R$25,32, taxa de juros reduzida R$25,32, e Tarifa de administração de Contrato Mensal - TA: taxa de juros balcão R$25,00, e taxa de juros reduzida R$25,00, totalizando o valor de R$878,99 referente a taxa de juros balcão; e, R$849,30 referente a taxa de juros reduzida, vencível em 25/12/2021, com juros anuais à Taxa Nominal: 7,7208% referente a taxa de juros balcão, 7,3474% referente a taxa de juros reduzida; e, Efetiva: 8,0000% referente a taxa de juros balcão; e, 7,5999% referente a taxa de juros reduzida. Prazo de construção/legalização: 25/10/2024. Valor da Garantia Fiduciária: R$180.000,00. Origem dos Recursos **SBPE**. Sistema de Amortização: PRICE. "Demais encargos e condições constantes do título". São Carlos, **10/02/2022**. *Alexandra Maria Fabricio Dias*
Escrevente

continua na ficha 2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO CARLOS - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Leila Nery Borges Pitta
1º Oficial Substituta

Av.05/M.186.456 - Protocolo nº 477.553 de 03/04/2024 - reapresentado aos 26/04/2024. Com base na Averbação de Construção objeto *da Av.09*, e, do *registro* da Instituição e Especificação em Condomínio operada no *Registro nº 10*, ambos da Matrícula nº 130.808, e, da Convenção Condominial constante do Registro nº 18.990, no Livro 03 de Registro Auxiliar, todos datados de 07/05/2024, *dá-se por concluída a construção desta unidade autônoma*, situada no empreendimento "RESERVA DOS PINHAIS", localizado na **Avenida Gregório Aversa, nº 877,** e, esta 'ficha', nesta data, foi **transformada em matrícula**, a qual recebeu o nº **186.456.** São Carlos, **07/05/2024.**

Luiz Brevigliheri Sobrinho
Escrevente

AV.6/M.186456 - Em **26 de fevereiro de 2026.** Prenotação **nº 514.615**, de 27/01/2026.

PENHORA: Nos termos da certidão para averbação de penhora datada de 26 de janeiro de 2026, originada por meio eletrônico, conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos nº 1015266-24.2024.8.26.0566, da ação de Execução Civil, em trâmite perante o Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, SP, requerida pela **RESERVA DOS PINHAIS**, inscrita no CNPJ sob nº 56.616.653/0001-54, contra **NATHÁLIA GONÇALVES DE LARA**, inscrita no CPF sob nº 358.951.618-63, **os direitos de devedora fiduciante sobre o imóvel** foram penhorados em favor da requerente para garantia do crédito no valor de R$ 5.803,13 (cinco mil, oitocentos e três reais e treze centavos). Foi nomeada depositária NATHÁLIA GONÇALVES DE LARA.
Selo Digital: 1144133310000000097235726C.

Escrevente, _____, Guilherme Henrique Quinelato.

AV.7/M.186456 - Em **21 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 513.438**, de 05/01/2026.

CADASTRO MUNICIPAL: O imóvel desta matrícula está atualmente cadastrado sob o nº **04.119.016.074**, conforme cadastro técnico do Município.
Selo Digital: 1144133310000001054563260.

Substituto do Oficial, _____, Ricardo Augusto Pacheco.

AV.8/M.186456 - Em **21 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 513.438**, de 05/01/2026.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP: Nos termos do Art.440-AQ, §1º, alínea "a" do Provimento nº 195, de 03/06/2025 do CNJ, o imóvel

Continua no verso

objeto da presente matrícula, possui o **Código de Endereçamento Postal – CEP nº 13571-260.**
Selo Digital: 1144133310000001054570 26T.

Substituto do Oficial, _____, Ricardo Augusto Pacheco.

AV.9/M.186456 - Em **21 de setembro de 2026.** Prenotação **nº 513.438**, de 05/01/2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do §7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula **fica consolidada** em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, pelo valor de R$ 193.464,48 (cento e noventa e três mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e quarenta e oito centavos), em virtude da fiduciante NATHÁLIA GONÇALVES DE LARA, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 03/07/2026, com decurso o prazo em 28/07/2026, conforme certidão datada de 30/07/2026, e atendendo ao requerimento datado de 10 de setembro de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia.
Selo Digital: 1144133310000001054564 26M.

Substituto do Oficial, _____, Ricardo Augusto Pacheco.

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA
CÉSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CARLOS - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. . Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. São Carlos, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial:	R$ 44,20
Ao Estado:	R$ 12,56
Ao IPESP:	R$ 8,60
Ao Reg.Civil:	R$ 2,33
Ao TJSP:	R$ 3,03
Ao Município:	R$ 0,88
Ao MPSP:	R$ 2,12
Total:	R$ 73,72

Certidão expedida às *10:38:02 horas* do dia 21/09/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em https://selodigital.tjsp.jus.br
Nº SELO: 1144133C3000000105456926S.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 513438

EM BRANCO